

EXPOSÉ

Traumimmobilie für die ganze Familie! Attraktives RMH in toller Lage von Lauingen!



ECKDATEN

Objektart: Reihenmittelhaus
Adresse: 89415 Lauingen
Baujahr: 1982
Zimmerzahl: 7
Wohnfläche (ca.): 185 m²
Grundstücksfläche (ca.): 280 m²
Garage / Stellplatz: ja
Energieausweis: Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger: Öl

VERKAUFT

- > Reihenmittelhaus
- > Lauingen
- > 7 Zimmer

- > 185 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-33450



Objekteckdaten:

Objektart	Reihenmittelhaus
Adresse	89415 Lauingen
Baujahr	1982
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	185 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	280 m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	167,87 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1982
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
als Ferienimmobilie geeignet	ja
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3%
Provisionshinweis	Käufercourtage: 3 % inkl. gültiger MwSt. Satz

Objektbeschreibung:

Im Erdgeschoss findet sich nach Zutritt eine zentral gelegener Eingangsbereich. Daneben findet sich zum einen das Gäste-WC und eine kleine Garderobe, zum anderen findet sich die Küche, welche mit einer attraktiven Einbauküche ausgestattet ist. Direkt dahinterliegend findet sich der Essbereich mit genügend Platz für die ganze Familie und komplett offen und modern angrenzend das große und helle Wohnzimmer. Von hier aus haben Sie direkten Zutritt auf die Sonnenterrasse, hier finden Sie nicht nur den nötigen Rückzugsraum um in Ruhe ein Buch zu lesen, hier findet auch ihre nächste Familienfeier oder der entspannte Grillabend statt. Von der Souterrain-Terrasse aus findet sich auch ein Abgang in den Gartenbereich sowie eine neuwertige und 2016 errichtete Pergola. Der Garten ist bereits schön eingewachsen, zusätzlich findet sich hier noch

ein praktischer Hintereingang.

Durch die architektonisch interessante Bauweise findet sich zu jedem vollen Stockwerk auf der Rückseite des Hauses ein Zwischenstock. Im Übergang zum Obergeschoss findet sich ein komplettes Zimmer, welches universell als Kinder- oder Gästezimmer genutzt werden kann. Im OG findet sich dann ein zentraler Flur, sowie ein großes Elternschlafzimmer mit direkt davor gebautem Balkon und herrlicher Fensterfront. Ebenso findet sich ein freundliches Kinderzimmer sowie das Tageslichtbadezimmer welches mit einer Dusche, einem WC und einer Badewanne ausgestattet ist.

Im Aufgang zum Dachgeschoss findet sich wieder ein Zwischenstock, der dieses Mal einen großzügigen Abstellraum bietet. Im DG erwartet Sie dann ein individuell nutzbarer großer Raum. Entweder errichten Sie hier direkt ihr großes Home-Office oder Sie bieten ihrem Teenager hier sein komplett eigenes Reich. Praktischerweise wurde im DG das Tageslichtbadezimmer bereits komplett saniert und bietet Ihnen eine Dusche und ein WC. Daneben findet sich ein weiteres Zimmer, welches mit einem Podest ausgestattet ist.

Ausstattung:

Selbstverständlich ist das Haus auch voll unterkellert. Ebenfalls im Zwischenstock findet sich ein praktischer Ausgang in den Garten, bzw. direkt zu dem überdachten zweiten Sitzbereich im Freien. Der Keller bietet Ihnen einen Heizraum sowie einen Bereich mit Waschküche. Ebenso findet sich der Öl Raum, ein praktischer Lagerraum sowie ein größerer Hobbyraum. Auch eine abschließbare KFZ-Einzelgarage gehört zum Angebot, diese befindet sich unweit vom Eingangsbereich des Hauses.

Die Grundstücksfläche misst in etwa 280m² inkl. Garage u. Weganteil. Die Wohnfläche beziffert sich auf satte 185m². Beheizt wird das Haus über eine moderne Ölzentralheizung die zuletzt im Jahr 2006 erneuert bzw. aufgerüstet wurde. 2017 wurde der Warmwasser Speicher getauscht. Zusätzlich befindet sich auch bereits ein Gasanschluss im Haus, auch ein zweiter Kamin ist vorhanden, falls man gerne im Wohnzimmer noch einen wohligen Akzent mit einem Holz- oder Pelletofen setzen möchte. Der Großteil vom Haus wurde ebenso in 2017 saniert bzw. renoviert. Fast alle Boden- und Wandbeläge inkl. Innenputz. Alle Fenster im Haus wurden getauscht, die neue Küche verbaut sowie die Fassaden gerichtet. 2019 folgte die Haustüre und 2021 das Bad im Obergeschoss, ebenso wurde die Decke im DG gedämmt. Das Haus wäre somit sofort bezugsfertig und kann direkt möbliert übergeben werden.

Insgesamt eine sehr seltene Gelegenheit und ein Haus das nicht jeden Tag auf den Markt kommt! Greifen Sie zu bevor es zu spät ist, dieses Raumwunder ist unheimlich effizient, absolut familienfreundlich und dazu toll gelegen!

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Lauingen
- > 7 Zimmer

- > 185 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-33450



Lagebeschreibung:

Geographisch liegt Lauingen perfekt zwischen den Großstädten Stuttgart, München, Augsburg, Ulm und Nürnberg. Die nächsten Autobahnanschlüsse Zusmarshausen (A 8), Günzburg oder Giengen Brenz (A 7) sind lediglich 20-30 km entfernt. Die Flughäfen München oder Stuttgart sind in einer Stunde mit dem Auto erreichbar, ebenso liegt die Bahnstrecke Ulm Regensburg direkt vor der Tür. Viele bekannte große Arbeitgeber wie Deutz-Fahr, Bosch, Grünbeck... sind nur einige Autominuten entfernt. In direkter Umgebung findet sich eine die Bushaltestelle, Kindergarten, einige Schulen, der Bahnhof wie auch die Innenstadt und zahlreiche Discounter sowie Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen.

Sonstiges:

Informationen zum Erwerb

Uns ist es wichtig, Ihnen baldmöglichst alle Informationen zur Verfügung zu stellen. Der Energieausweis ist bereits in Arbeit und liegt bei Besichtigung vor.

Haben Sie noch den einen oder anderen offenen Punkt, den Sie klären möchten?

Rufen Sie uns einfach an!

Unser Team steht Ihnen unter der Tel. 0172-8115143 gerne zur Verfügung. Das gilt selbstverständlich auch für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer. Eine Haftung für deren Richtigkeit können wir nicht übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Immobilien mit Niveau

Objektbilder:



Immobilien mit Niveau

Bahnhofstraße 2 ° 89415 Lauingen an der Donau

Tel.: 09077-6231

immobilien-mit-niveau@gmx.de ° www.immobilien-mit-niveau.de

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Lauingen
- > 7 Zimmer

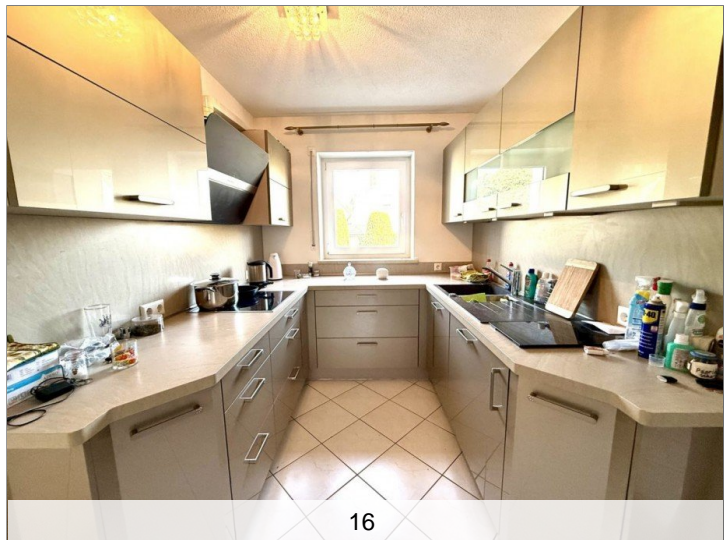
- > 185 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-33450



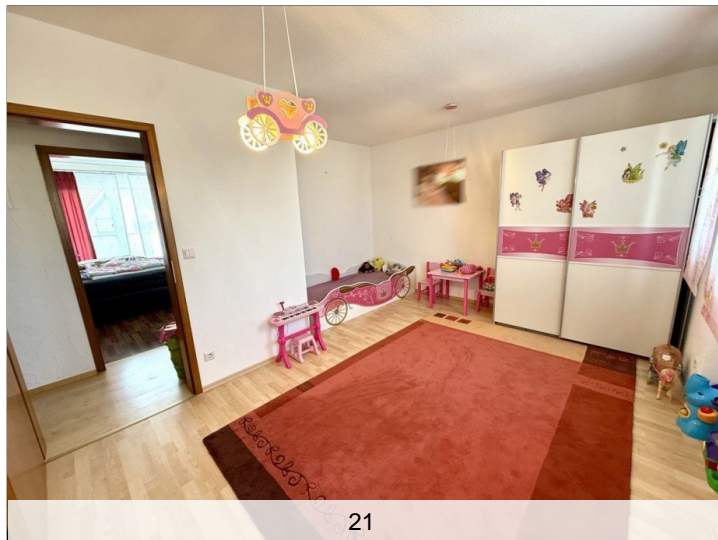
Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Lauingen
- > 7 Zimmer

- > 185 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-33450



16



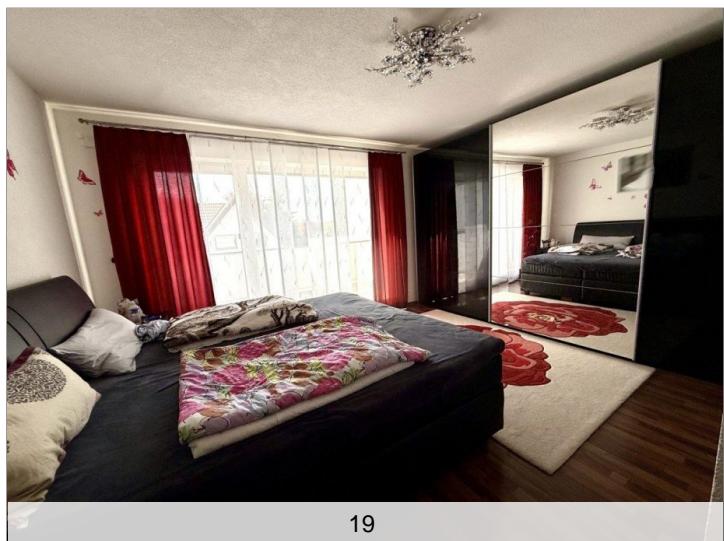
21



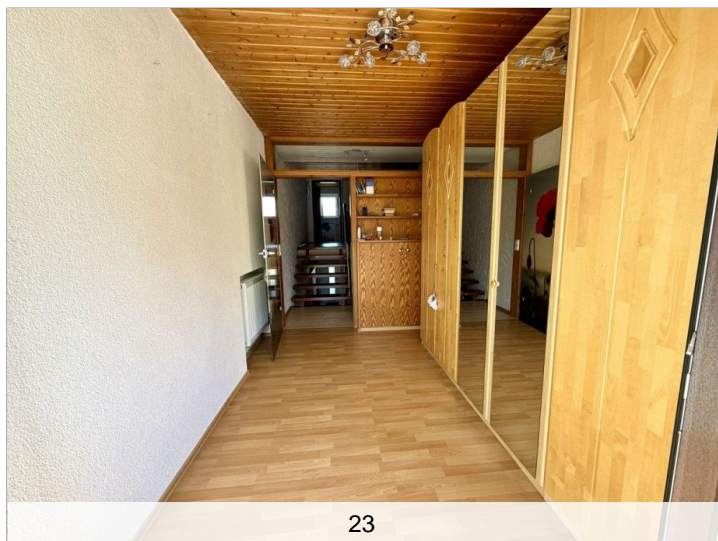
17



22



19



23

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Lauingen
- > 7 Zimmer

- > 185 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-33450



25



4



3

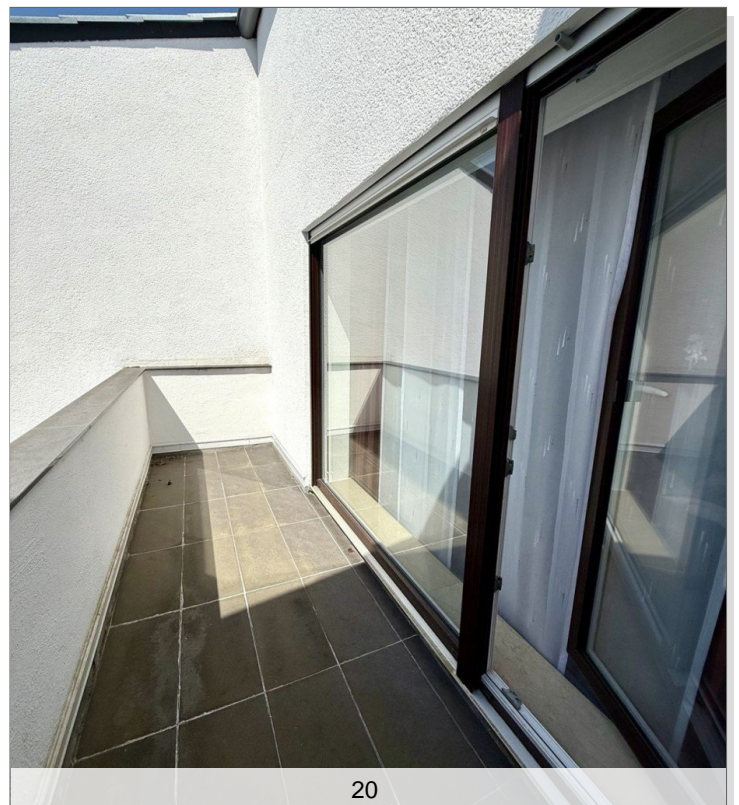
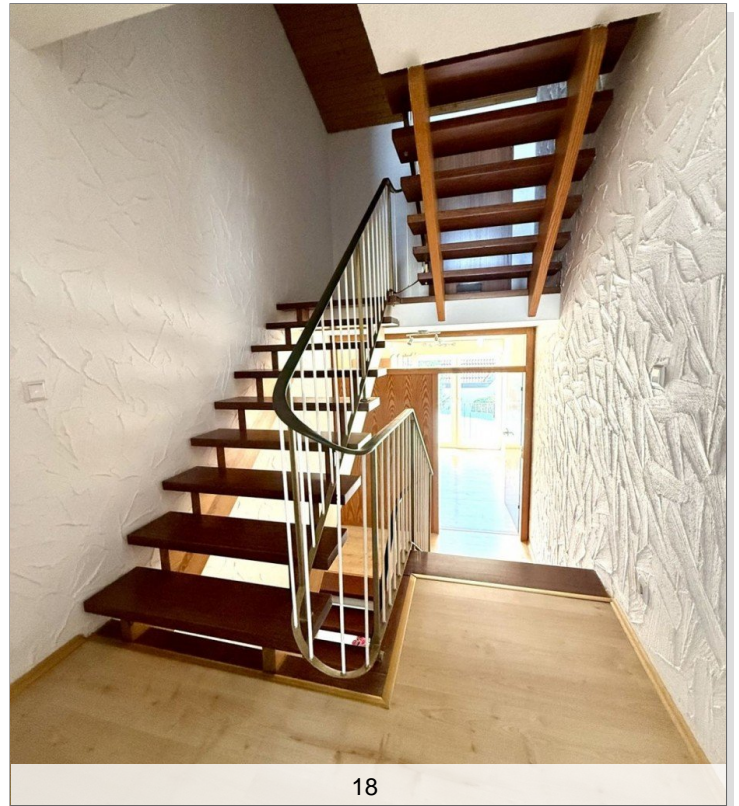
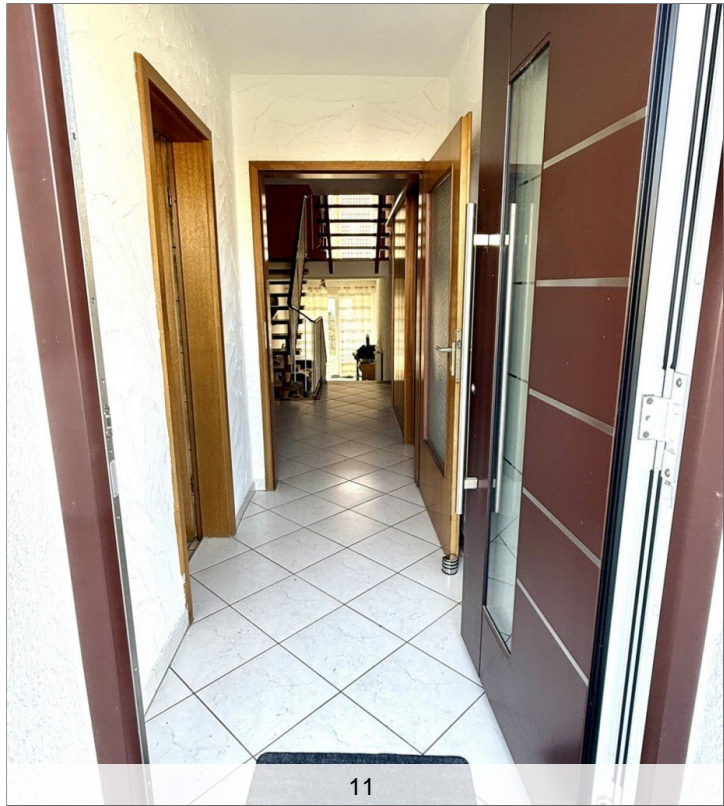


10

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Lauingen
- > 7 Zimmer

- > 185 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-33450



Immobilien mit Niveau

Bahnhofstraße 2 ° 89415 Lauingen an der Donau
Tel.: 09077-6231
immobilien-mit-niveau@gmx.de ° www.immobilien-mit-niveau.de

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Lauingen
- > 7 Zimmer

- > 185 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-33450



24

- > Reihenmittelhaus
- > Lauingen
- > 7 Zimmer

- > 185 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-33450



AGB:

AGBs:

Bei aller Sorgfalt können wir keine Gewähr dafür übernehmen, dass alle Angebotsangaben des Grundeigentümers und bzw. oder des Vermieters oder Vormieters richtig sind und das Objekt im Augenblick des Zuganges noch verfügbar ist. Der Inhalt ist vertraulich und nur für den Empfänger bestimmt; es dürfen daher weder das Angebot noch Einzelheiten daraus Dritten ohne unsere Einwilligung weitergegeben werden, andernfalls haftet der Empfänger bei Abschluss für unsere fällige Provision (Courtage). Ein Maklervertrag kommt zustande, wenn Sie von unserem Angebot Gebrauch machen, unabhängig davon, ob Sie sich mit uns oder z.B. dem Eigentümer (Vermieter oder Vormieter) direkt in Verbindung setzen. Die Höhe einer Ihrerseits zu zahlenden Provision richtet sich nach Vereinbarung. Die jeweils angegebene Provision zahlen Sie nur, wenn ein Vertrag über das Objekt zustande kommt. Sie sind einverstanden, dass wir auch für Ihren Vertragspartner tätig sind. Haben wir nach Aufgabe eines Objektes nicht binnen 2 Wochen von dem Empfänger eine Mitteilung, dass und von wem er das gleiche Objekt evtl. bereits aufgegeben erhalten hat, ist er mit einer entsprechenden späteren Behauptung ausgeschlossen; wir sind verpflichtet, den Empfänger bei Beginn der Frist auf diese Bedeutung besonders hinzuweisen.

Immobilien mit Niveau haftet nicht für den Inhalt externer Internetseiten, die über Links von dieser Website erreicht werden können oder die ihrerseits auf diese Website verweisen. Die Wiederrufsfrist beträgt 2 Wochen. Diese kann aber mit einem schriftlichen Verzicht aufgehoben werden.